Договор № 92 - Л
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

г. Майкоп 23 сентября 2022 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 5» в лице Генерального директора Ток Шихама Индрисовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», и представителя собственников многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Ленина дом № 92 (п.п 3, п. 8, ст 161.1 Жилищного кодекса РФ, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом), действующий от имени и в интересах собственников многоквартирного жилого дома, именуемый в дальнейшем «Потребитель», заключили настоящий договор о нижеследующим:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Исполнитель» работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 23.02.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, на возмездной основе (за вознаграждение).
1.2. Вознаграждением является плата вносимая «Потребителем» за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.
1.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Общим имуществом являются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, и иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке) в границах эксплуатационной ответственности (Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является: на системах отопления и горячего водоснабжения, согласно границы балансовой принадлежности установленной договором поставки тепловой энергии, холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру), предоставляет коммунальные услуги, в рамках электрической энергии, надлежащего качества, согласно условий договора с поставщиком энергетических ресурсов.
1.4. В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);крыши; вограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется управляющей организацией и может быть изменён по соглашению сторон, либо путем утверждения на общем собрании собственников многоквартирного дома. Данный перечень указан в Приложении № 2 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью Договора.
1.6. Предложения Исполнителя о перечне, объемах, качестве услуг и работ учитывают конструктивные особенности, степень физического износа и техническое состояние общего имущества.
1.7. Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указано в Приложении № 1 к настоящему договору,

которое является его неотъемлемой частью.
1.8. Сведения по жилому (нежилому) помещению указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Перечень контактных телефонов и адресов аварийных служб, ресурсоснабжающих организаций и контролирующих органов указаны в Приложении №4. Сведения по Ценам и тарифам на коммунальную услугу электрической энергии указаны в Приложении №3. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемой частью к настоящему договору.
1.10. Доставка потребителю счета для оплаты жилищно коммунальных услуг осуществляется любым способом в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе через представителя собственников МКД.

2. Права и обязаности Исполнителя

2.1. Следить за надлежащим содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

2.2. Обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей,
2.3. Соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
2.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
2.5. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.
2.6 Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются жилищно коммунальные услуги коммунальные услуги потребителю.
2.7 Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;
2.8 Осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;
2.9 Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях; в случаях, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 23.02.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период, за который были сняты показания;
2.10 Использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии для расчетов ОДН.
2.11 Уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания в платежных документах информации связанной с управлением и содержанием и обслуживанием общедомового имущества дома.
2.12 Принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;
2.13 Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
2.14 Информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
2.15 Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дней до начала перерыва;
2.16 Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 1 рабочий день до начала проведения таких работ, в котором указать:
дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления;
2.17 Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены настоящими Правилами;
2.18 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
2.19. Исполнитель имеет право:
2.20. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
2.21. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного

состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
2.22. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя
2.23. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях);
2.24. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;
2.25. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя: для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей; для доставки платежных документов потребителям; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;
2.26 Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

3. Права и обязанности Потребителя.

Потребитель имеет право:

3.1. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
3.2. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;
3.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;
3.4. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);
3.5 Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;
3.6. Требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;
3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
3.8. Требовать от исполнителя с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
3.9. Требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;
3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
Потребитель обязан:
3.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;
3.13. Сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;
3.14. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;
3.15. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
3.16. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
3.17. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
3.18. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 настоящих Правил, в случаях, установленных настоящими Правилами, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
3.19. При отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;
3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
Потребитель не вправе:
3.21. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
3.22. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
3.23. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
3.24. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
3.25. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
3.26. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Цена договора.

4.1. Цена договора включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
4.2. Плата за коммунальные услуги потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме включает в себя плату за холодную воду, электрическую энергию, плату за отведение сточных вод.
4.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится собственниками и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Исполнителем не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе, через различные финансово – кредитные учреждения, платежные терминалы, либо внося денежные средства по платежному документу в кассу управляющей организации.

4.4 Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.
4.5. Размер платы за коммунальную услугу потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, начисляется в соответствии с требованиями 354 ПП "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").
4.6. Потребитель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. Уведомление об изменении размера платы за содержание общего имущества при изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Исполнителем до Потребителя путем размещения информации на сайте исполнителя, либо на досках объявлений расположенных в здании исполнителя, либо на досках объявлений многоквартирного дома и средствах массовой информации.
4.8. В случае изменения реквизитов, по которым Потребители обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Исполнитель уведомляет об этом Потребителя путем указания новых реквизитов в извещении либо платежных документах.
4.9. Цена договора может быть изменена по Решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а так же, увеличена на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по стране, или в целом по товарам и услугам, или отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги», без Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Порядок расходования денежных средств.

5.1. Платежи, поступившие от Потребителей управляющей компании, расходуются в следующем порядке:
5.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, платежи внесенные по графе вознаграждение председателя совета многоквартирного жилого дома, перечисляются (передаются) в адрес действующего председателя совета дома.
5.3. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

6. Порядок сдачи- приемки работ.

6.1. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между управляющей организацией и подрядной организацией.
6.2. Представитель собственников помещений дома либо любой собственник МКД, обязан в течение двух календарных дней с момента получения от представителя управляющей организации соответствующего акта выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его представителю управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками.
6.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме или доверенному лицу собственников МКД или Председателю совета МКД, отчет о выполнении договора управления за предыдущий календарный год, а также размещает указанный отчет в системе.

7. Контроль исполнения по договору и ответственность сторон.

7.1. Потребители несут ответственность за целостность общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние, сохранность и надежность общего имущества многоквартирного дома.
7.2. В целях контроля качества содержания общего имущества Потребители вправе получать от ответственных лиц управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, в сроки и с требованиями, установленными в действующем Законадательстве РФ.
7.3. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущербов как имущества так и здоровью и жизни, причинённого собственникам и третьим лицам, связанного с работами по содержанию и обслуживанию общедомового имущества включая придомовую территорию, которые не были согласованны с управляющей организацией и проводились самостоятельно Собственниками МКД.
7.4. В случае истечения срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома, либо их несоответствия установленным нормативным требованиям и отсутствия решения Собственников о сборе средств и проведении необходимого ремонта по предложению управляющей организации, управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками и Потребителями за качество жилищно - коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния данных элементов.
7.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии, погодные условия и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.
7.6. Потребители несут материальную ответственность за причинение морального вреда и материального ущерба третьим лицам либо собственникам МКД в случае, если этот вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение для

проведения работ по устранению аварийных ситуаций связанных с утечкой (прорыва, течи) ХВС, ГВС, центрального отопления, водоотведения, короткого замыкания электрических приборов и т.д.

7.7. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

7.8. При нарушении жильцом (собственником, нанимателем) обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.9. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае причинения убытков Потребителю по вине Исполнителя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.11. В случае использования Потребителями бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых не соответствует максимально допустимым нагрузкам, рассчитанным Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, Исполнитель не несет ответственность за вред причиненный Потребителю, собственникам многоквартирного дома и третьим лицам в результате использования вышеуказанных бытовых машин.

7.12. Исполнитель не отвечает за недостатки работ, услуг по Договору, связанные с невозможностью исполнения обязанностей в следствии отсутствия денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в связи с задолженностью по оплате за содержание и ремонт собственниками многоквартирного жилого дома.

7.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента внесения изменений (Решение) органом ГЖИ по Республике Адыгея, в лицензию на управление многоквартирными домами и действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за один месяц до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок. Ранее заключенные договоры на управление многоквартирным домом считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в случае образования задолженности за предоставленные жилищно коммунальные услуги в том числе задолженности по содержанию и обслуживанию общедомового имущества, собственников МКД, в размере более двух месяцев, и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Потребителя жилых помещений Потребитель возмещают Исполнителю неустойку в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора, а также обязаны погасить всю имеющую задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на день расторжения договора, и возместить Исполнителю фактически понесенные ею расходы.

8.4. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судах Республики Адыгея.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, которые хранятся один экземпляр у представителя собственников, или у собственников, один экземпляр у ООО «ЖЭУ № 5», по адресу: г. Майкоп, ул. Курганная 706А.

9. Юридические (фактичесчкие) адреса и реквизиты сторон.

«Исполнитель»	«Потребитель»
385018, Республика Адыгея г. Майкоп, ул. Курганная, 706 Р/с 40702810901000000455, К/с 30101810600000000602 в Юго – Западный банк ПАО «Сбербанк» г. Ростова – на – Дону, БИК 046015602, ИНН 0105054282, ОГРН 1080105000568 Генеральный директор ООО «ЖЭУ №5» _____ Ш.И. Гок	представитель собственников многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Ленина дом № 92 _____